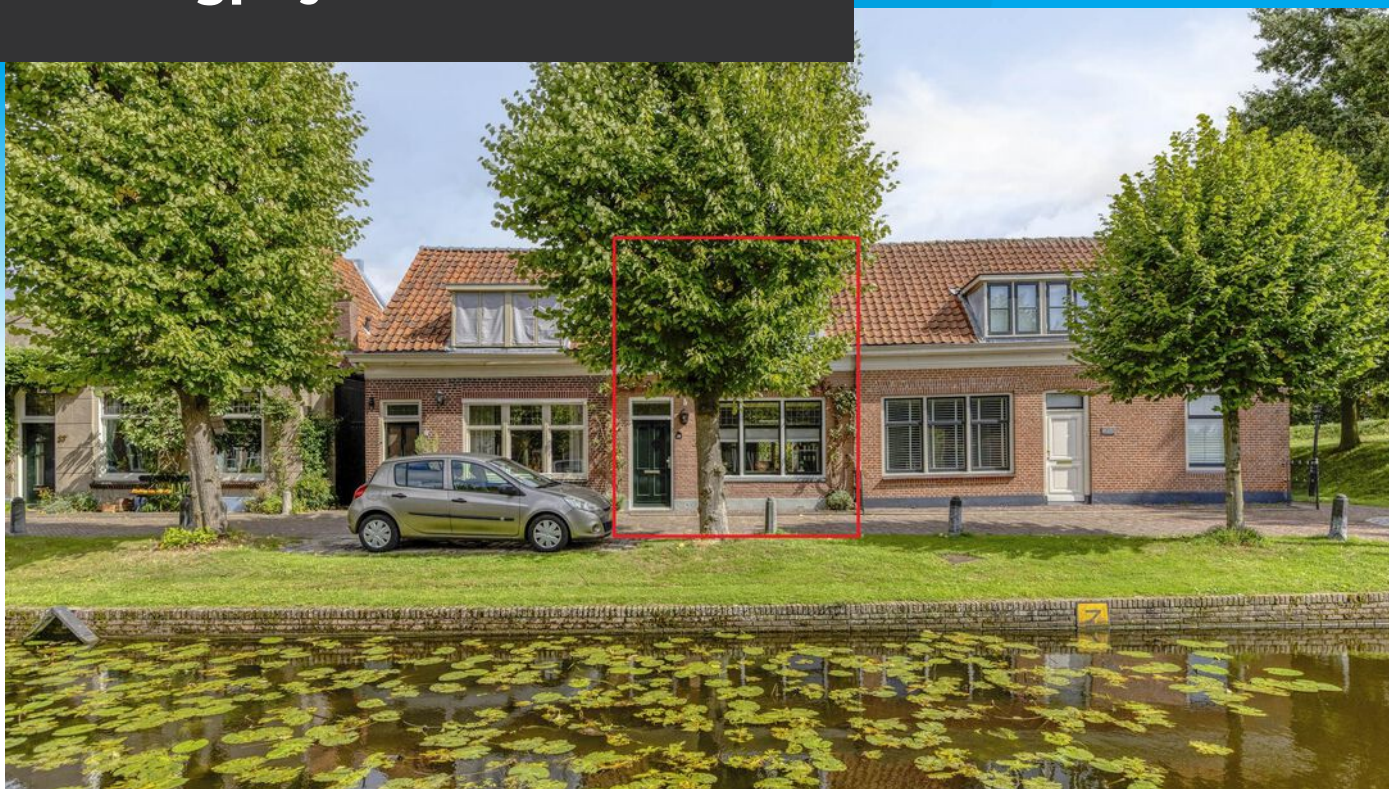


Binnenhaven 39

2965 AB Nieuwpoort

Vraagprijs € 449.000 k.k.





Kenmerken van de woning

Type	Tussenwoning met aanbouw en dakkapel, gerenoveerd en gemoderniseerd
Kamers	2 slaapkamers
Woonoppervlakte	82 m²
Perceeloppervlakte	191 m²
Inhoud	290 m³
Bouwjaar	1900
Tuin	Parkeergelegenheid op eigen terrein, fraai gelegen binnen de vesting
Garage	Vrijstaande houten garage van circa 4,80 x 3,00 meter, met vliering
Verwarming	CV-combiketel Remeha HR CW4 2010, vloerverwarming badkamer
Isolatie	Dakisolatie, dubbel / HR glas. Aanbouw volledig geïsoleerd
	Energie label C

Volledig gerenoveerde en gemoderniseerde woning met aanbouw en vrijstaande garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, gelegen op een schitterende locatie aan de historische Binnenhaven

Binnenhaven 39 in Nieuwpoort, gewild aanbod!

Een heel groot pluspunt is de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein aan de achterzijde. Er is plaats voor een meer dan grote auto of wellicht wel 2 kleinere auto's, bij de oprit met een diepte van zo'n 8 meter. De achtertuin heeft een totale diepte van maar liefst zo'n 28 meter! Een sfeervol en keurig aangelegde tuin die door de diepte tevens veel zon biedt!

Ideaal is ook de vrijstaande garage met dubbele deuren, bergzolder en een afmeting van circa 4,80 x 3,00 meter = 14 m²

De woning is in 2011 voorzien van een woningbrede aanbouw aan de achterzijde en in dat jaar is tevens de gehele begane grond verbouwd. Andere indeling, nieuwe afwerkingen, andere deuren etc. Ook de 1e verdieping is al eens gemoderniseerd met een ruime en strakke badkamer. Tevens is de slaapkamer voorzien van een nieuwe en verbrede dakkapel. Bekijk de foto's nog eens goed, wat een keurig instapklaar huis!

Tot slot de schitterende locatie, wonen in de vesting van Nieuwpoort is een wens die veel kandidaten hebben met ook nog eens parkeren op eigen terrein op een ruime kavel van 191 m². Echt een goud plekje!

Highlights

- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Bouwjaar omstreeks 1900
- Aanbouw achterzijde 2011
- Sfeervolle woonkamer
- Ruime, luxe keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Eiken houten vloer begane grond
- Slaapkamer begane grond met openslaande tuindeuren
- Royale 2e slaapkamer op de 1e verdieping met dakkapel
- Moderne badkamer met ligbad, douche, dakraam en wastafelmeubel
- Bergzolder met vlizotrap
- Karakteristieke woning met stijlvolle detailleringen zoals glas in lood
- Grotendeels nieuwe hardhouten kozijnen met volledig dubbel / HR glas
- Gevels gestraald en opnieuw gevoegd
- Nieuwe elektrische installatie, zoals bedrading, schakelmateriaal en groepenkast
- Airconditioning 1e verdieping
- Goed onderhouden woning
- Nieuw aangelegde riolering
- Gelegen op een schitterende locatie in de vesting van Nieuwpoort
- Parkeergelegenheid op eigen terrein op grote oprit van zo'n 8 meter
- Vrijstaande garage
- Schilderwerk juni 2026

BEGANE GROND

Entree / hal

-Hal

-Meterkast

-Toilet

Woonkamer – circa 33 m²

- Ruime, lichte en sfeervolle woonkamer
- Aan de voorzijde zicht op de Binnenhaven
- Glas in lood ramen
- Eiken houten vloer
- Gipsplaten plafond
- Wanden en plafonds strak afgewerkt
- Nieuwe paneeldeuren met nieuw deurbeslag
- Gasmeter tegen voorgevel nabij hal, weggewerkt in kastje

Keuken

- Gesitueerd in de aanbouw achterzijde, 2011
- Keurige en moderne keuken, in hoekopstelling
- Koel/vriescombinatie
- 4-pitsgasfornuis incl. wokbrander, met RVS afzuigschouw
- Oven
- Vaatwasser
- Composiet aanrechtblad
- Dubbele spoelbak
- Deur naar achtertuin
- Lichtkoepel / dakraam
- Staande radiator
- Inbouwspots in plafond
- Luik watermeter

Berging

- Opstelplaats wasmachine / droger
- CV-ketel
- Bergruimte

Slaapkamer I – circa 9 m²

- Gesitueerd in de aanbouw
- Slaapkamer / werkkamer begane grond
- Wastafelmeubel
- Openslaande tuindeuren
- Lichtkoepel / dakraam

1E VERDIEPING

Overloop – circa 6 m²

- Grote overloop
- Dakraam
- Airconditioning
- Vlizotrap bergzolder

Slaapkamer II – circa 13 m²

- Voorzijde
- Dakkapel
- Houten spant
- Inloopkast van circa 3 m²

Badkamer – circa 4,5 m²

- Luxe, moderne badkamer, circa 2008
- Ligbad
- Inloopdouche met glazen wand en draingoot
- Wastafelmeubel
- Dakraam
- Designradiator
- Vloerverwarming
- Inbouwspots in plafond
- Mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie via raam

ZOLDER

Bergzolder

- Bereikbaar met vlizotrap
- Nokhoogte circa 1,46 m¹
- Veel bergruimte

TUIN

- Kavel van 191 m² / kadaster B 1125
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Oprit afmeting circa 3,80 x 8,00 meter
- Keurig en sfeervol aangelegde tuin
- Straatwerk met klinkers
- Meerdere zitjes om heerlijk buiten te zitten
- Achtertuin gelegen op het oosten en biedt door de diepte en lage bebouwing van de woningen, veel zon
- Achtertuin diepte circa 28 meter / breed circa 5,20 m (bij de woning)
- Erfafscheiding wijkt iets aan de zuidzijde ten opzichte van de kadastrale perceelgrens (loopt strak langs de garage, zie situatietekening)
- Gelegen op een schitterende, gewilde locatie binnen de vesting van Nieuwpoort
- Voorzijde veel groen en waterrijke locatie

Garage – circa 14 m²

- Vrijstaande garage van circa 4,80 x 3,00 meter = 14 m²
- Dubbele deuren achterzijde
- Groene gepotdekselde houten delen
- Bergzolder / vliering, nokhoogte circa 1,36 m¹
- Betonvloer
- Elektra
- Schilderwerk juni 2026

BOUWAARD / KENMERKEN

- Bouwjaar omstreeks 1900
- Traditioneel gebouwd
- Woning is niet onderheid (aanbouw ook niet)
- Aanbouw achterzijde 2011
- Funderingsrisico niet verhoogd (label A,B,C)
- Gevels: metselwerk (gestraald, geïmpregneerd en opnieuw gevoegd), stijlvolle en karakteristieke voorgevel
- Vloeren: begane grond betonvloer (géén kruipruimte, alleen klein luik watermeter in keuken), verdiepingsvloeren houten balklagen
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbel / HR glas. Voordeur en raam woonkamer circa 2011 vernieuwd. Glas in lood raam woonkamer met voorzetraam
- Dakkapel houtwerk circa 2024 vernieuwd, was reeds stijlvol afwerkt met zinken wangen
- Schilderwerk juni 2026 (garage, benedenverdieping deuren, ramen incl, goten van het huis)
- Dak: houten kapconstructie met pannen gedekt. Laatste deel aanbouw, circa 1 meter, bitumen dakbedekking
- Nieuwe binnendeuren en deurbeslag 2011
- Goot voorzijde, zowel zink als betimmering, vernieuwd circa 2023
- Elektra: nieuwe elektrische installatie, bedrading, schakelmateriaal gehele begane grond, nieuwe groepenkast 2011
- Gasmeter en elektra meter nu nog oude analoge meters (nog géén slimme meters)
- Riolering vernieuwd door PVC in 2011
- Isolatie: dakisolatie, dubbel / HR glas. Aanbouw achterzijde in zijn geheel
- Energie label C
- Schoorsteen en kanaal in zijn geheel verwijderd, zowel in de woning als op het dak
- Warm water en verwarming: CV-combiketel Remeha HR CW4, bouwjaar omstreeks 2010.
- Vloerverwarming badkamer
- Airconditioning 1e verdieping
- Beschermd stadsgezicht
- Monumentenstatus is vervallen, het is nu een Cultuur Historisch waardevol object
- Goed onderhouden en keurig verzorgde woning
- Woonoppervlakte circa 82 m²
- Externe bergruimte circa 14 m²
- Inhoud circa 290 m³



*"Lichte, sfeervolle
woonkamer met eiken
vloer en glas in lood
ramen, zicht op de
Binnenhaven voorzijde"*









*"Aanbouw achterzijde en
gehele begane grond
verbouwd in 2011, luxe
open keuken, hal met
toilet voorzijde"*







"Wasmachine en CV-ketel in berging, slaapkamer I met openslaande deuren en boven een dakkapel"









*"Overloop met dakraam,
airco en vlizotrap
bergzolder, moderne
badkamer, parkeren op
eigen terrein"*









*"Garage met bergzolder,
keurig aangelegde tuin,
gelegen op een
schitterende locatie
binnen de vesting"*





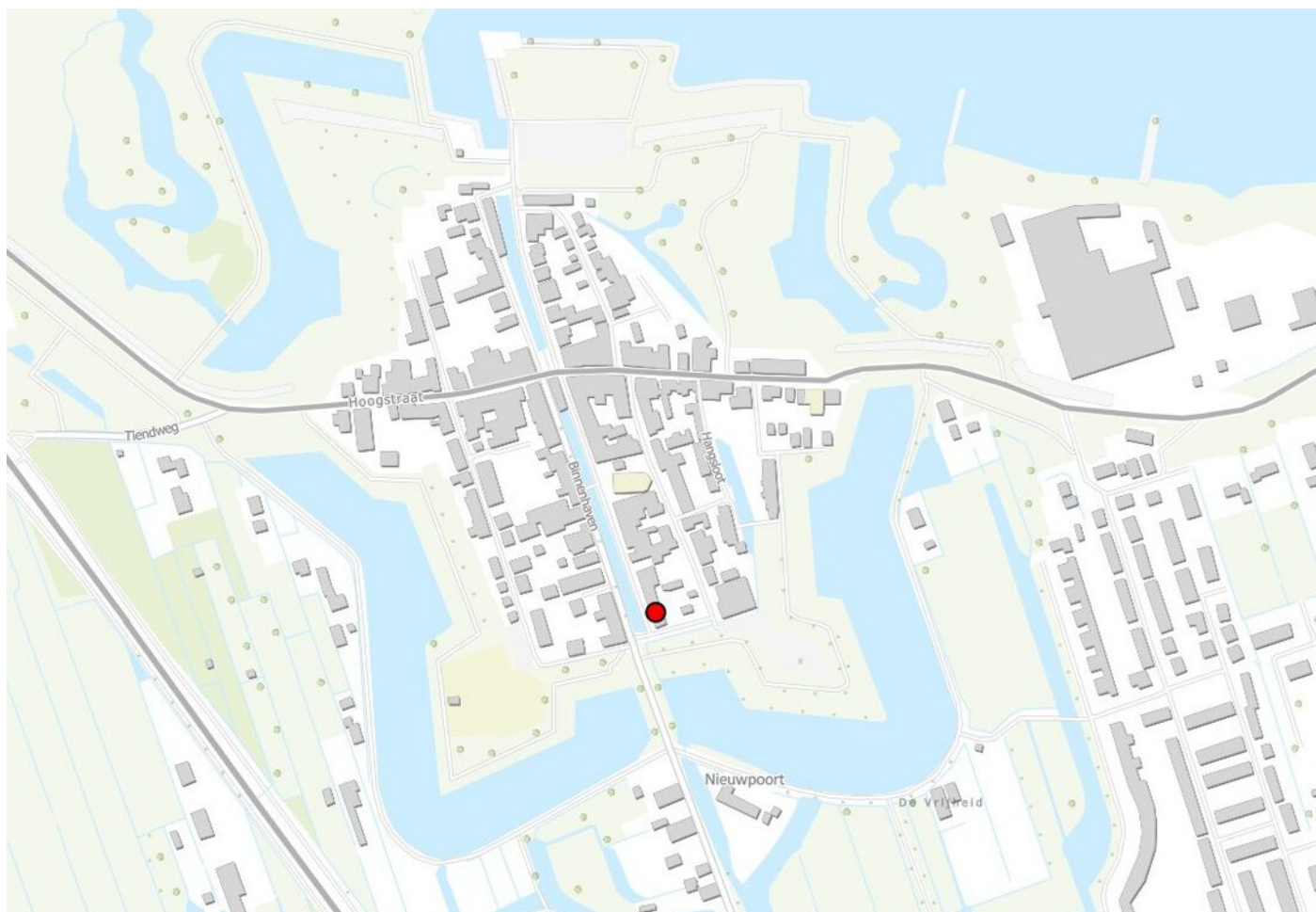
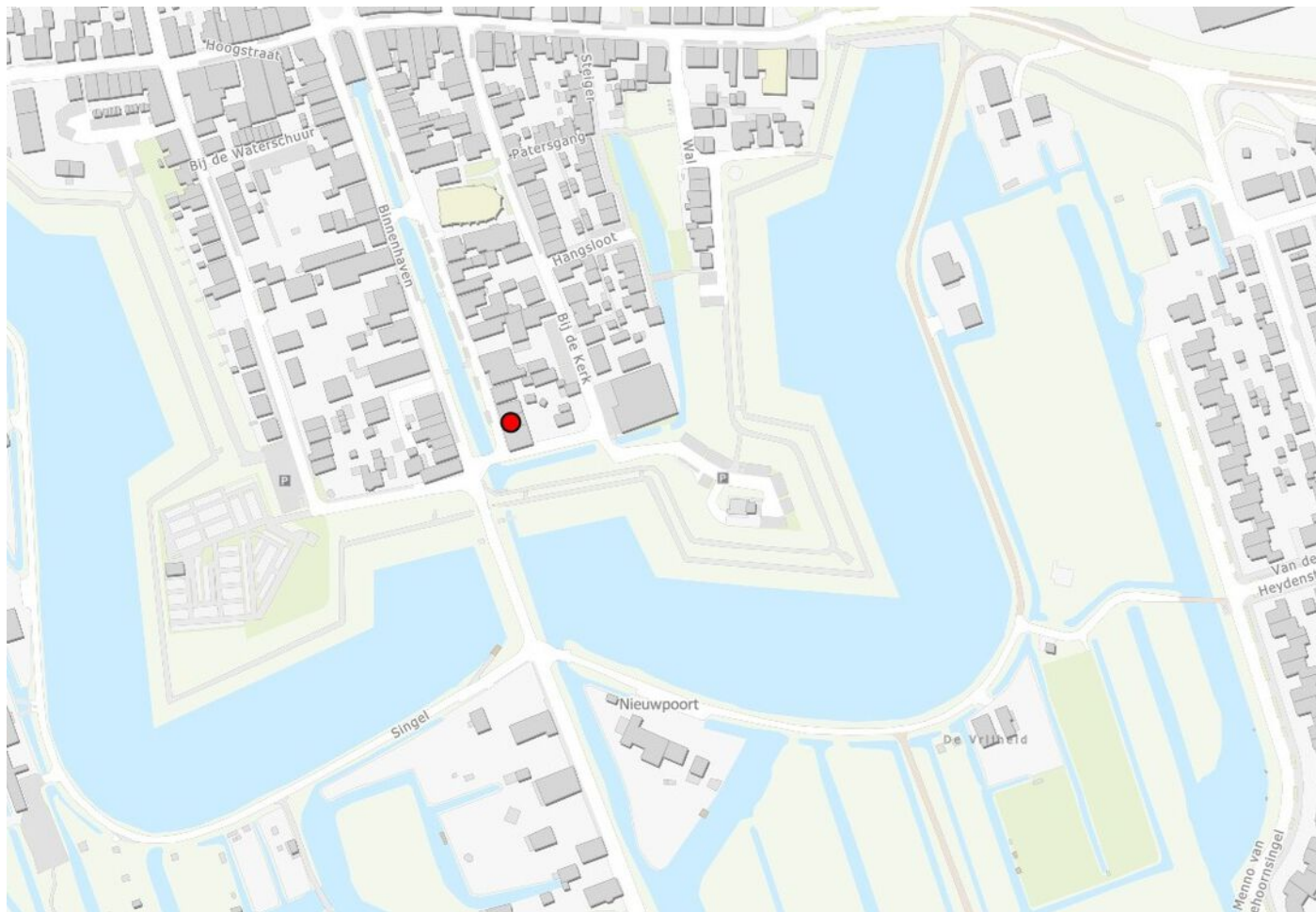




*"Groene en waterrijke
omgeving aan de
sfeervolle en
karakteristieke
Binnenhaven"*







Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Binnenhaven 39



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwpoort
Sectie B
Perceel 1125

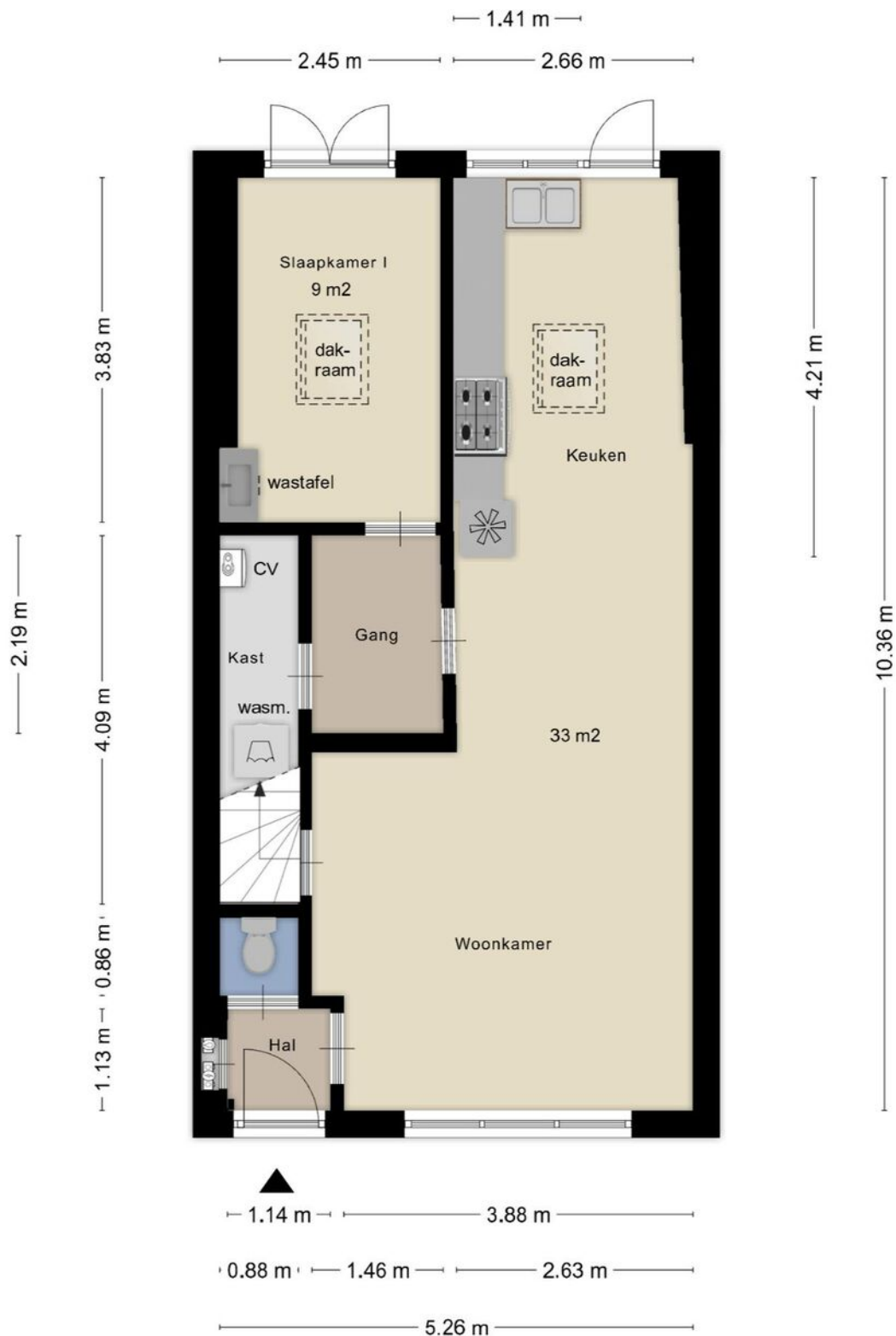
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Plattegrond

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

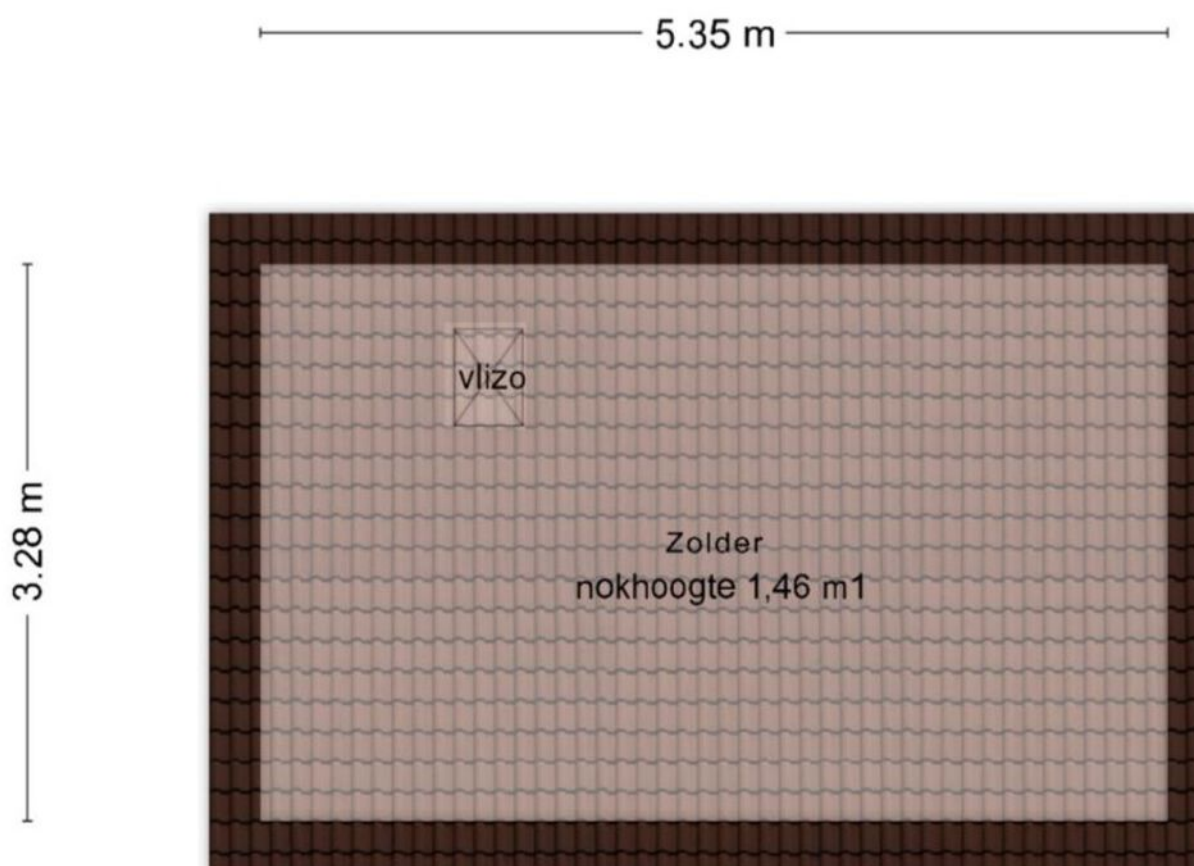
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

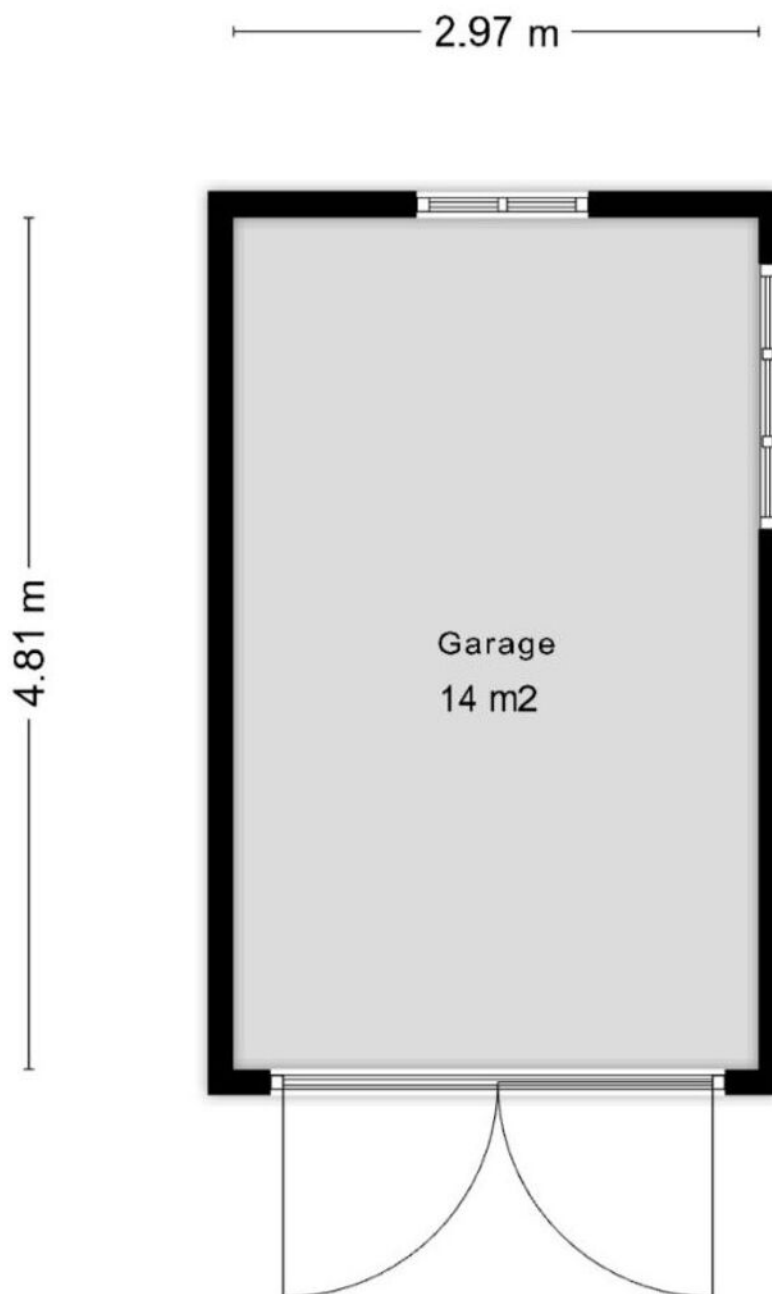
Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

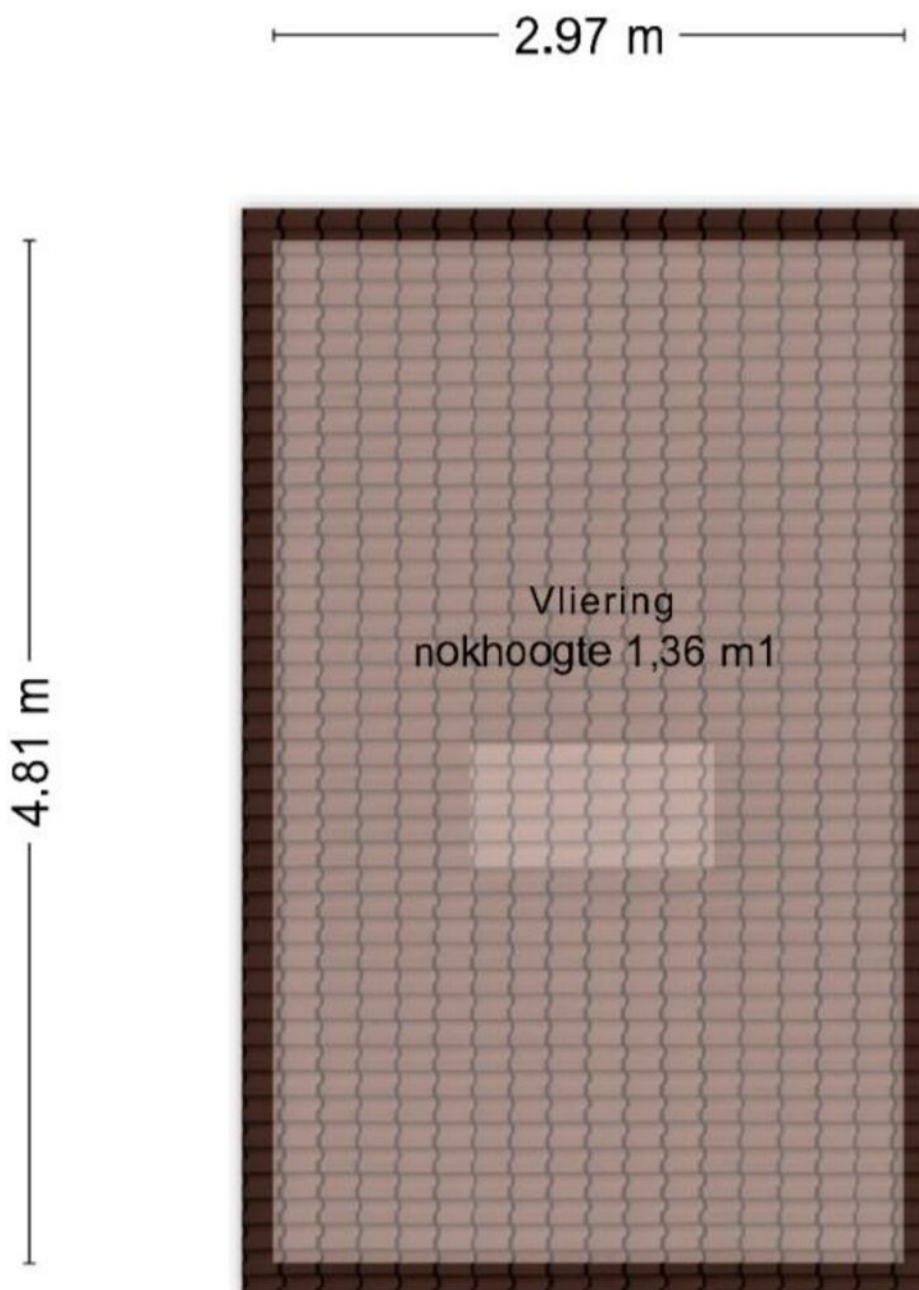
Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Zolder garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ervaren en ondernemende makelaars

Belangrijk bij het verkopen van een woning is dat u kiest voor ervaren, ondernemende makelaars. Wij zijn een team met veel ervaring in het vak.

Jantine Muilwijk (1981) is werkzaam in de makelaardij sinds 2000 en Daniël Overduin (1980) sinds 2004. Wij hebben ieder al meer dan honderden woningen verkocht in uw regio!

Waardebepaling

Indien u de overstap van uw huidige koopwoning naar een toekomstige woning gaat maken, verzorgen wij voor u gratis een waardebepaling van uw huidige woning. Deze waarde kunt u vervolgens gebruiken voor bijvoorbeeld de berekening van uw hypotheek.

Interesse in deze woning?

Neem contact op!

Dorpsstraat 28
3381 AG Giessenburg

t: 0184-654010
e: info@overduinmakelaardij.nl

www.overduinmakelaardij.nl

Beoordeling

9,3

Lokale marktkennis: 9,2
Deskundigheid: 9,3
Service & begeleiding: 9,5
Prijs & kwaliteit: 9,3

Makelaarsbeoordelingen

Onze opdrachtgevers beoordelen ons gemiddeld met maar liefst een 9,3! Een cijfer waar we méér dan trots op kunnen zijn.

" Een sterk en doortastend team! Ze weten waar ze mee bezig zijn, zien de markt en weten daar juist op te reageren. Bedankt Daniel en Jantine, het was fijn om met jullie ons huis te verkopen."

" We zijn vriendelijk en persoonlijk goed geholpen het contact was duidelijk en alles goed geregeld, er werd adequaat en direct gereageerd op biedingen/ onderhandelingen. Goede inschatting van de marktwaarde."

Kijkt u op onze website voor de volledige beoordelingen van al onze opdrachtgevers!





Dorpsstraat 28
Giessenburg

De actieve regiomakelaar van de
Alblasserwaard

T: 0184-654010

E: info@overduinmakelaardij.nl

I: www.overduinmakelaardij.nl

 **OVERDUIN**
MAKELAARDIJ